

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

1

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 32ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO / SP.

PROCESSO Nº 0007739-83.2021.8.26.0100
Acção: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Repte: WALDEMAR DOS SANTOS CARDOSO.
Reqdo: ANTONIO DOS SANTOS FERREIRA.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 07
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 10
V. ENCERRAMENTO	PÁG. 14

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

3

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de térreo e construção, situado à Rua Villa dos Estudantes, nº 48 – Sé, São Paulo – SP.

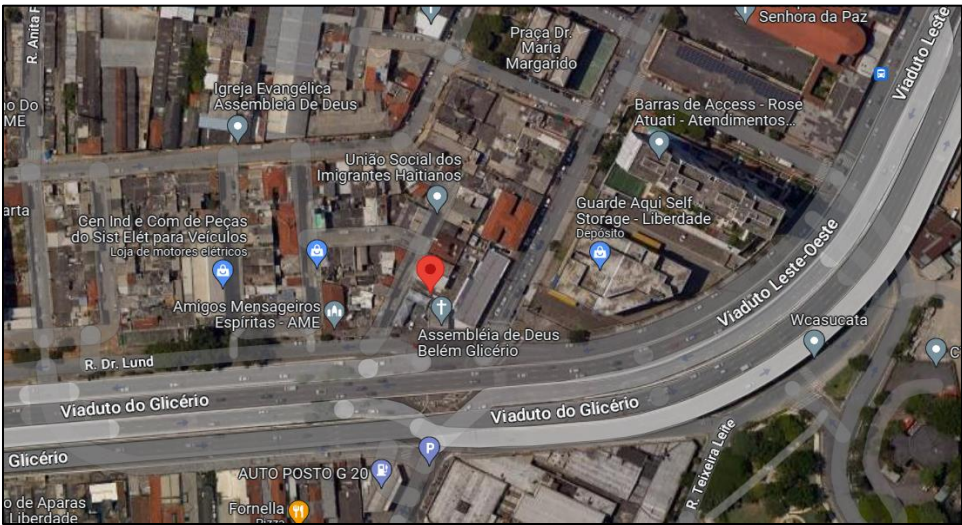
Deferida a prova pericial, para avaliação dos imóveis, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Villa dos Estudantes, nº 48 – Sé, São Paulo – SP, conforme mapa de localização abaixo:

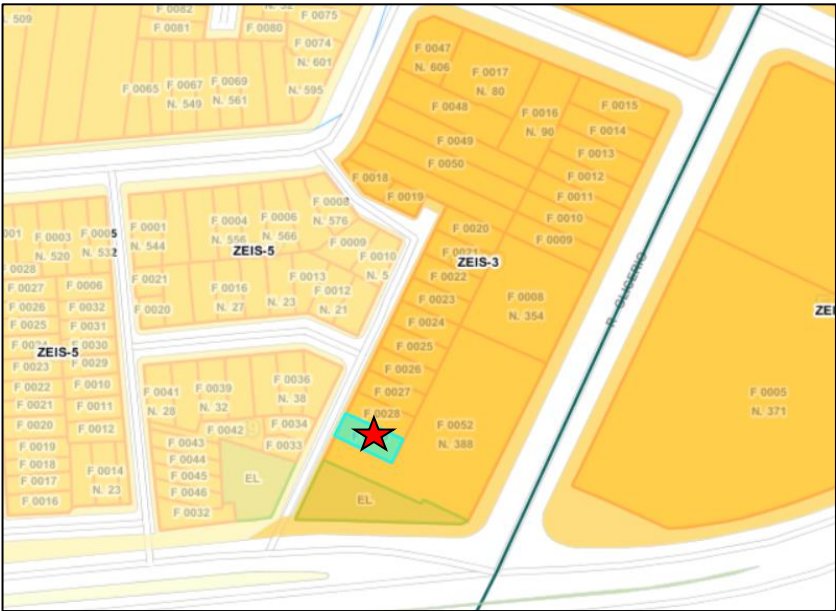


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial; e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo III– Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona Residencial Horizontal Padrão Médio das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEIS - 3 – Zona Especial de Interesse Social 3.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

6

II.4.1 TERRENO

Medindo o terreno 5,75 m de frente para a referida Rua, por 13,75 da frente aos fundos de ambos os lados.

Área Total= 79,00 m²

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 005.089.0029-8

II.4.2 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel de característica residencial com área construída total de 137,00 m².

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

7

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista do depósito.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 03

Vista da sala.

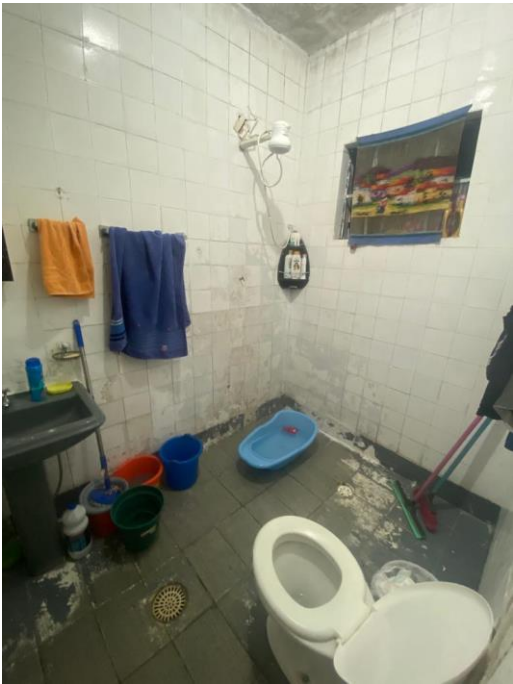


FOTO 04

Vista do banheiro

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173



FOTO 05

Vista da cozinha.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 005.089.0029-8

Local do Imóvel:
VL DOS ESTUDANTES, 48
CEP 01505-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
VL DOS ESTUDANTES, 48
CEP 01505-050

Contribuinte(s):
CPF 115.121.378-04 DAMIAO FERREIRA DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	79	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	79		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	137	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	71	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1981		

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 2ª Zona; Padrão Médio.

Onde:

Vt = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno =79,00 m²

q = Unitário = R\$ 3.490,57

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 79,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.490,57/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 275.755,03$$

(duzentos e setenta e cinco mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e três centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 275.755,03 - \text{valor} - \text{terreno.}}$$

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_{8N}, para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas, tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de janeiro de 2022, R\$ 1.912,53.

Onde:

V_c = Valor da construção

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa**– Padrão: **Simples**;

Coeficiente R_{8N}: 1,497;

CUB – janeiro/2023: R\$ **1.912,53/ m²**;

Área construída= **137,00 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples (e)**;

Idade: **42 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(42/70) = 0,60**;

K: (0,60e) = **0,419** - Foc: 0,20 + 0,419 x (1-0,20) = **0,5352**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_c = 137,00 \text{ m}^2 \times (1,497 \times \text{R\$ } 1.912,53/\text{m}^2) \times 0,5352$

V_c =R\$ 209.926,24

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno = V_t = R\$ 275.755,03

Valor da construção = V_c = R\$ 209.926,24

Valor total do Imóvel = V_I = R\$ 485.681,27

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_I = R\$ 486.000,00$ - *Válido para fevereiro/2.023.*
(quatrocentos e oitenta e seis mil reais)

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

14

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 14 (quatorze) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

15

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

16

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2023
SETOR : 004 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 1.722,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TEIXEIRA MENDES NÚMERO : 104
COMP.: CASA 6 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 50,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 49 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,465 CUSTO BASE (R\$): 1.912,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 229.873,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SANTOS CORRETOR
CONTATO : REF: 814 TELEFONE : (11)-37446044
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.602,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.013,64
		VARIAÇÃO : 1,9264
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2023 às 15:44 , sob o número WJMJ23401860275
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007739-83.2021.8.26.0100 e código EC41D1E.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

17

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2023
SETOR : 004 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 1.722,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TEIXEIRA MENDES NÚMERO : 114
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (cf) m 4,80 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 69 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,214 CUSTO BASE (R\$): 1.912,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 61.441,33 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PREDIAL LINS
CONTATO : REF: 93 TELEFONE : (11)-967410692
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.237,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.896,58
		VARIAÇÃO : 1,5122
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

18

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2023		
SETOR : 004	QUADRA : 060	ÍNDICE DO LOCAL : 1.722,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA TEIXEIRA MENDES			NÚMERO : 80		
COMP.:	BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	190,00	TESTADA - (cf) m	5,40	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,19
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA :		170,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 60	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,334	CUSTO BASE (R\$): 1.912,53	
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$): 233.910,30		VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	LOPES MORUMBI				
CONTATO :	REF: REO46717				TELEFONE : (11)-994836754
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.032,05
TESTADA Cf :	0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.531,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4947
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

19

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2023			
SETOR : 005	QUADRA : 073	ÍNDICE DO LOCAL : 1.877,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SINIMBU		NÚMERO : 223			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	82,00	TESTADA - (cf) m	3,30		
PROF. EQUIV. (Pe) :	24,85				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	130,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes				
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 62 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,288	CUSTO BASE (R\$): 1.912,53		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	107.192,87	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	QUINTO ANDAR				
CONTATO :	REF: S893454490	TELEFONE : (11)-32304186			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,25	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.180,57
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.863,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4026
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

20

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2023			
SETOR : 033	QUADRA : 029	ÍNDICE DO LOCAL : 3.046,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SENADOR FELICIO DOS SANTOS		NÚMERO : 332			
COMP.: CASA 1	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	60,00	TESTADA - (cf) m	5,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	12,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	90,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : c - regular				
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,630	CUSTO BASE (R\$): 1.912,53		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	233.580,73	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	MARC NEGÓCIOS IMOBILIARIOS				
CONTATO :	REF: 72249	TELEFONE : (11)-33468800			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,23	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.356,99
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.811,17
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3338
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

21

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2023			
SETOR : 033	QUADRA : 031	ÍNDICE DO LOCAL : 3.023,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SENADOR FELICIO DOS SANTOS		NÚMERO : 65			
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	127,00	TESTADA - (cf) m	6,35		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	155,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes				
COEF. PADRÃO: 1,251	IDADE REAL : 63 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,255	CUSTO BASE (R\$): 1.912,53		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	94.566,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	RIZK				
CONTATO :	REF: 2944	TELEFONE : (11)-55554398			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.216,01
TESTADA Cf :	0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.173,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9898
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2023 às 15:44 , sob o número WJMJ23401860275
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007739-83.2021.8.26.0100 e código EC41D1E.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

22

ANEXO II
Cálculos

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2023 às 15:44 , sob o número WJM123401860275
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007739-83.2021.8.26.0100 e código EC41D1E.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173**24**

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i **Verificação do Grau de Ajustamento**

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

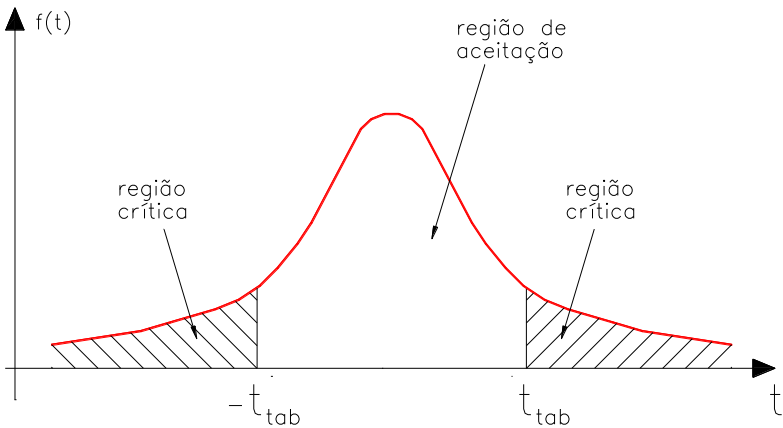
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado de locação.**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA TEIXEIRA MENDES ,104	2.602,54	5.013,64	1,9264	1,0002
☒	2 RUA TEIXEIRA MENDES ,114	3.237,99	4.896,58	1,5122	1,0000
☒	3 RUA TEIXEIRA MENDES ,80	3.032,05	4.531,96	1,4947	1,0000
☒	4 RUA SINIMBU ,223	4.180,57	5.863,86	1,4026	1,0000
☒	5 RUA SENADOR FELICIO DOS SANTOS ,332	4.356,99	5.811,17	1,3338	1,0000
☒	6 RUA SENADOR FELICIO DOS SANTOS ,65	4.216,01	4.173,11	0,9898	0,9999

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

30

•ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de fevereiro/2023**;

•LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

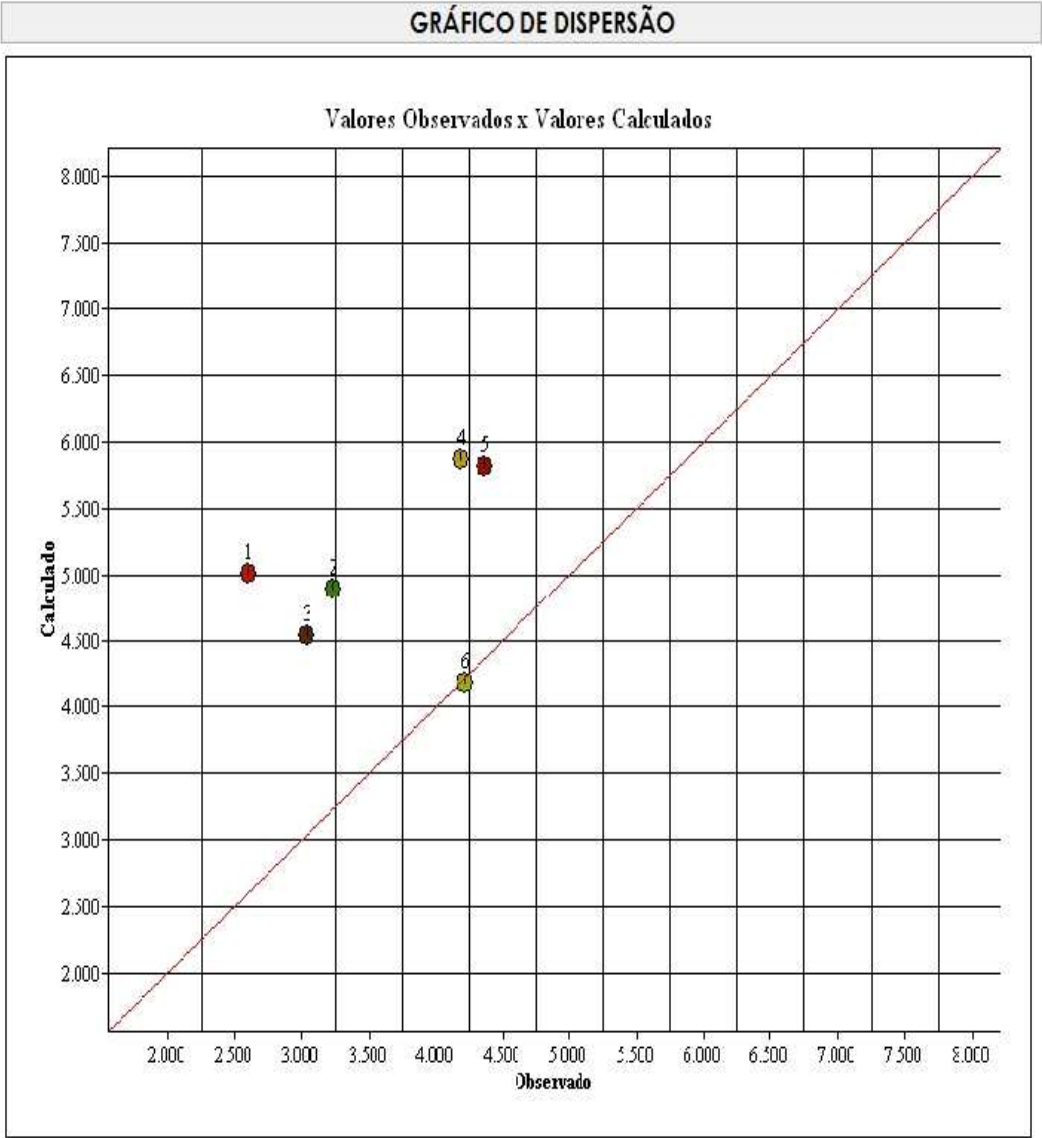
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.602,54	5.013,64
2	3.237,99	4.896,58
3	3.032,05	4.531,96
4	4.180,57	5.863,86
5	4.356,99	5.811,17
6	4.216,01	4.173,11

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0007739

DATA : 06/02/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.348,00
☒ Testada	5,50
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.604,36
Desvio Padrão : 740,00
- 30% : 2.523,05
+ 30% : 4.685,67

Coefficiente de Variação : 20,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.048,39
Desvio Padrão : 678,81
- 30% : 3.533,87
+ 30% : 6.562,90

Coefficiente de Variação : 13,4500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.048,39

TESTADA: -0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.490,57000

PROFUNDIDADE -0,3200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 275.755,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.639,36

INTERVALO MÁXIMO : 5.457,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.044,81

INTERVALO MÁXIMO : 3.936,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br